INNOVACIÓN FINANCIERA

Te ayudamos a planear, obtener y proteger tu patrimonio

¡¡Analizamos que el crédito que buscas, cubra tus necesidades financieras!!

innovacion_financiera@hotmail.com **Tel: 63.52.37.81**

FOVISSSTE · INFONAVIT Lo logra contigo · Hipotecaria Nacional Grupo Financiero BBVA Bancomer · Scotiabank · BANORTE El Banco Fuerte de México · Santander

Ejemplar Gratuito

Bienvenido Octubre

Valoraciones Gratuitas

Nuevas Propiedades en **VENTA** Y **RENTA**
Más opciones para ti

¿Crédito Hipotecario? Te damos soluciones

Somos expertos en la zona

Compra, Venta y Renta de Inmuebles

Efficace

Santa Gertrudis 66
Colonia Industrial
55172832

¿Cuánto cuesta Heredar un inmueble?

Aceptar una herencia relacionada a bienes inmuebles requiere de varios trámites desde el pago de los impuestos correspondientes hasta tener en tus manos los papeles que te avalan como nuevo propietario.

Irma Moedano, abogada especialista en temas inmobiliarios de la Notaría 54, señala que aún cuando el legado no tenga problemas financieros como deudas por servicios o hipotecas, implica obligaciones y expone diferentes escenarios.

1. Existe testamento y el inmueble no tiene deudas

Es el panorama ideal pues la existencia del testamento evitará que tengas que hacer gastos extra por juicio sucesorio u honorarios de un abogado que te asesore. En este caso solo deberás cubrir los impuestos de traslado de dominio y derechos de Registro Público de la Propiedad, además de los honorarios del notario. Esto equivale en conjunto entre el 4 y 8% sobre el avalúo del inmueble.

Por ejemplo, si la casa que heredaste está valuada en 3 millones de pesos, el 5% serían $150,000 pesos, este monto cubriría ambos impuestos y los honorarios del notario.

2. La persona falleció y no dejó testamento

Sin herencia el dueño de la propiedad sigue siendo el difunto. Para hacer el cambio se recurre a un juicio sucesorio, esto representa un desembolso que va desde $15,000 pesos por avalúo y notificaciones. El proceso tarda entre 12 y 18 meses. Una vez que termine, deberás pagar los impuestos mencionados en el primer punto.

3. No hay testamento y el inmueble tiene deudas

Estos adeudos pueden ser por servicios como agua, luz o predial. Debes saber que los acreedores pueden requerir el pago por vía judicial, mismo que recibirán hasta donde alcance el monto que cubre el valor de la propiedad. Si la persona que heredó desea quedarse con la propiedad, deberá cubrir las deudas y realizar los trámites de los pasos uno y dos.

4. Inmueble con deudas que sobrepasan su valor

Si el inmueble tiene problemas financieros y no los puedes cubrir o son mayores al valor de la propiedad, puedes dimitir, es decir, renunciar a la herencia. Esta opción se conoce como herencia a beneficio del inventario. El proceso se realiza mediante un juicio sucesorio. Los gastos y costos se calculan con base al valor del inmueble y van entre 4 y 10% en la Ciudad de México y hasta 8% en el resto del país.

5. Si la hipoteca no está liquidada

Por lo general las hipotecas cuentan con un seguro de vida que en caso de fallecimiento cubre el saldo insoluto del crédito. La cobertura cambia según la aseguradora así que deberás conocer las condiciones. Cuando se firman las escrituras originales, existen cláusulas para autorizar este tipo de póliza que permite transferir la propiedad libre del gravamen en caso de fallecimiento del acreditado.

Como beneficiario, deberás dar aviso a la institución y presentar el acta de defunción. También se manda una petición al Registro Público para liberar la hipoteca y transferir la propiedad a quien estipuló el titular.

El seguro es válido, siempre y cuando la muerte del titular o cotitular es resultado de un padecimiento no diagnosticado al momento de contratar un financiamiento.

Como en los puntos anteriores, los costos se calculan con base al valor del inmueble, entre un 4 y un 8% y los paga el heredero.

6. Herencia en vida o donación en vida

Esto no significa que de un día para otro el propietario se quedará sin nada. Puede hacer una escritura de Usufructo Vitalicio y Nuda Propiedad, lo que quiere decir que en vida seguirá administrando su propiedad y que hasta el momento que muera, los herederos se convertirán en propietarios.

Tiene la ventaja de que te evitarás juicios sucesorios posteriores pero, a su vez, este documento puede ser revocado si el testador (el que hereda) tuviera necesidad de utilizar sus bienes o existiera ingratitud de los herederos. El desembolso por una donación en vida es entre 4 y 8% sobre el valor del inmueble.

No dejes el testamento para después

El tipo de testamento más común, práctico y seguro, es el público abierto, que se hace frente al notario y donde éste guarda el documento hasta el fallecimiento de la persona.

El proceso se puede tramitar desde los 16 años de edad y la persona debe estar asesorada por un notario público certificado.

Los requisitos son simples: solo se tiene que acudir a la notaría de preferencia, llevar identificación, manifestar a quién o quiénes se les quiere dejar los bienes y pagar los honorarios del notario.

Piensa en tus herederos

Cuando heredas una propiedad a varias personas, éstas se vuelven copropietarias, para evitar futuras disputas, lo recomendable es determinar el porcentaje de la propiedad que le corresponde a cada quien.

Teléfono: 55172832 www.efficacebienesraices.com

Somos expertos en la zona

Conoce nuestras PROPIEDADES VENDIDAS

Esfuerzo, Dedicación y Compromiso

Efficace
Bienes-Raíces

PROPIEDADES VENDIDAS

Industrial

PARQUE MARIA LUISA

Casa
Acabados de madera fabricados a la medida de los espacios requeridos, dividida en dos propiedades que comunican entre si. 389 m2

$ 3,600,000

Industrial

MISTERIOS

Edificio
Consta de 3 departamentos, 4 accesorias, lugar para 2 automóviles. Terreno 250 M2. Construcción de 431 m2.

$ 4,500,000

Industrial

RÓMULO ESCOBAR

Casa
4 recamaras,sala,comedor, recibidor,acabados en madera, 4 baños,3 con jacuzzi,2 cuartos de servicio,cocina,estudio, lugar para 2 autos, sala de televisión. 310 m2

$ 2,850,000

Guadalupe Tepeyac

CALLE: DELIA

Casa
Propiedad de 160 m2 de terreno, construcción de 270 m2 y que consta de 4 recamaras con closet, sala y comedor, 3 baños completos, lugar de estacionamiento techado, cocina integral con alacena y bodega, área de lavado. 270 m2

$ 2,450,000

Aragón La Villa

5 DE FEBRERO

Casa
Casa en venta como terreno, 12.45mts frente X 38mts fondo. 472 m2

$ 4,500,000

Tres Estrellas

AEROLITO

Departamento
Recamara con closet, estancia, baño completo, área de cocina,, jaula de tendido y lavadero , un lugar de estacionamiento.40 m2

$ 520,000

PROPIEDADES VENDIDAS

PROPIEDADES VENDIDAS

PROPIEDADES VENDIDAS

Industrial

NECAXA

Departamento

Consta de 2 recámaras con closet, sala-comedor, baño completo, cocina integral, lugar para un auto, jaula de tendido y cuarto de servicio en azotea. 50 m2

$ 1,130,000

Industrial

CONSTANCIA

Casa

Consta de 3 recamaras con closet,estudio en planta baja, sala-comedor recubiertas en madera, 2 baños completos, cocina integral, lugar para un auto, área de lavado. 210 m2

$ 2,200,000

PROPIEDADES VENDIDAS

Guadalupe Tepeyac

ALICIA

Casa

Casa con 4 recamaras, 1 1/2 baños, sala-comedor, cocina integral, estudio, patio trasero, estacionamiento, cuarto de servicio. 170 m2

$ 2,000,000

Tres Estrellas

ASPERON

Departamento

3 recamaras, baño completo, sala-comedor, cocina, área de lavado en azotea.

$ 650,000

Compra, Vende o Renta

Llámanos, Somos expertos en la Zona

Efficace Bienes-Raíces

Valoraciones GRATUITAS

Teléfono: 5517 2832

PROPIEDADES EN VENTA Y RENTA

Lo mejor en la zona

Efficace Bienes-Raíces

Da la vuelta y comienza a elegir… →

Propiedades en **Venta**

Colonia Industrial **CALLE: ÁGUILA** **80 M2**

Departamento

Departamento con 8 años de antigüedad.
Ubicado en el tercer piso.
2 Recámaras, Sala- comedor, Cocina Integral, Área de lavado integrada, 1 1/2 Baños, Jaula de tendido, lugar para un auto, portón eléctrico.

$ 1,650,000

Colonia Industrial **CALLE: CORONA** **80 M2**

Departamento

Consta de 2 recamaras, sala-comedor, cocina integral con barra desayunadora, baño completo, jaula de tendido, cuarto de servicio, lugar de estacionamiento. 65 m2

$ 1,000,000

Colonia Industrial **CALLE: ROMO ANGUIANO** **290 M2**

Casas Gemelas en Esquina

Casa 1: 2 Recámaras, 1 1/2 Baños, Estudio, Sala-Comedor, Cocina Integral, Patio Trasero.
Casa 2: 3 Recámaras, Sala-Comedor, Cocina Integral, 1 1/2 Baños, Patio Trasero, Local comercial.

$ 3,500,000

Propiedades en **Venta**

Colonia Tepeyac Insurgentes **CALLE: UNIÓN** **192 M2**

Casa en Condominio

Consta de 3 recamaras con closet, la principal con baño completo y vestidor, sala-comedor, 2 1/2 baños más, cocina integral, cuarto de servicio, construida en 2 niveles, 2 lugares de estacionamiento techados, jardín en área común, casa en condominio, solo 5 casas en total.

$ 2,750,000

Colonia Industrial **CALLE: VICTORIA** **130 M2**

Casa

Casa en la colonia industrial, que consta de 3 Recámaras, Balcón, Sala, Comedor, 2 1/2 Baños, Cocina. Lugar hasta para 3 autos.

$ 2,300,000

Colonia Estrella **CALLE: LAPISLAZULI** **44 M2**

Departamento

Departamento en la Colonia Estrella, consta de Sala, Comedor, Cocina, 1 Baño completo, 1 Recamara con Closet y Jaula de tendido.
A una cuadra de Plaza Tepeyac, Cinépolis, Walmart, diferentes sucursales Bancarias y cerca del parque.

$ 830,000

Propiedades en **Venta**

Colonia Aragón La Villa — **CALLE: MOCTEZUMA 642 M2**

Casa en venta como Terreno

Casa en venta como terreno, oportunidad para inversionistas, a unas cuadras de la Delegación Gustavo A. Madero, Uso de suelo Habitacional y Comercial, H-4.

$ 5,275,000

Colonia Industrial — **CALLE: NECAXA 310 M2**

Edificio

Propiedad que consta de 2 locales comerciales y así mismo en planta baja cuenta con restaurante-bar, en la parte superior tiene un departamento con 3 recamaras, sala-comedor, baño completo, cocina integral, cuarto de servicio y área de lavado, con un terreno de 166 m2 y una construcción de 310 m2.

$ 4,000,000

Colonia Industrial — **CALLE: ESCUELA INDUSTRIAL 150 M2**

Casa

Consta de 3 recamaras con closet, sala-comedor, 1 1/2 baños, área de lavado, terraza iluminada, techada con fuente, cocina amplia, todo en un solo nivel, con un terreno de 150 m2.

$ 2,750,000

Propiedades en **Venta**

Colonia Tres Estrellas — **CALLE: ASPERON 200 M2**

Casa

Consta de 6 recamaras, sala-comedor, cocina integral, área de lavado, 4 baños completos, recibidor, patio trasero, lugar hasta para 3 autos, 2 niveles, terraza-jardín techado para reuniones.

$ 2,450,000

Colonia Industrial — **CALLE: HUASTECA 210 M2**

Casa

Consta de 3 recamaras con closet, sala-comedor, cocina integral, 2 baños completos, lugar de estacionamiento, cuarto de servicio con baño, área de lavado.

$ 2,700,000

Colonia Valle Gómez — **CALLE: ALUMINIO 70 M2**

Departamento

5 años de antigüedad, cuenta con 2 recamaras, sala-comedor, cocina integral, baño completo, área de lavado integrada, elevador, vigilancia 24 horas, se encuentra en segundo piso, además de 2 cajones de estacionamiento.

$ 950,000

Propiedades en **Venta**

Colonia Industrial **CALLE: TEPEYAC** **290 M2**

Casa

Consta de 3 recámaras con closet, sala-comedor, cocina integral, baño completo, área de lavado, patio trasero, lugar para un auto.
Departamento en segundo nivel con 2 recámaras, sala-comedor, baño completo, cocina y terraza.

$ 3,100,000

Colonia Industrial **CALLE: REAL DEL MONTE** **134 M2**

Departamento de Lujo

7 años de antigüedad solamente, 3 recamaras amplias con closet, sala, comedor, cocina integral equipada, área de lavado integrada, tercer piso, balcón, 2 lugares de estacionamiento fijos y techados, portón eléctrico.

$ 3,100,000

Propiedades en **Renta**

Colonia Industrial **CALLE: CORONA** **RENTA**

Casa

3 Recámaras con Closet, Sala-Comedor, Cocina, 1 1/2 Baños, Área de Lavado, Cuarto de Servicio.

Renta Mensual $9,000

Colonia Bondojito **CALLE: NORTE 66** **RENTA**

2 Departamentos de 2 recámaras
-Dos recámaras
-Sala-comedor
-Área de lavado
-Cocina
-1 Baño
-Jaula de tendido
-Bodega
-1 Cajón deestacionamiento
Renta Mensual $6,000

3 Departamentos de 3 recámaras
-3 recámaras
-Sala-comedor
-Área de lavado
-Cocina
-1 Baño
-Jaula de tendido
-Bodega
-1 Cajón deestacionamiento
Renta Mensual $7000.00